الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العــدل





مجلس قضاء برج بوعريريج

بالتنسيق مع

الغرفة الجهوية للشرق للمحضرين القضائيين

محاضرة حول الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية

من إعــداد / حماني رابح
رئيس محكمة برج بوعريريج

الفهـرس

مقدمة :

لقد تناول المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل عددا من القواعد القانونية المتعلقة بالحجز العقاري والبيع بالمزايدة العلنية ، ولأجل تبسيط هذه القواعد القانونية وإثرائها بدف تفعيل الإجراءات لتكون كفيلة بضمان حقوق المتقاضي أضاف نصوصا لم تكن واردة في ظل القانون القديم ، من بين هذه النصوص أجاز للدائن المرتن أي الذي رتب رهنا على عقارات مدينه سواء كان رهنا رسميا أو حيازيا أو قانونيا ، ورغم ما يتقرر لهذا الدائن من حق الأولوية والتقدم على باقي الدائنين ومع ذلك خول له توقيع حجز على عقارات مدينه بمعنى أن الدائن تكون له صفة المرتن والحاجز في آن واحد ، وإذا كان القانون القديم قد حصر الحجز في العقار المشتمل على حق الرقبة والانتفاع معا فان القانون المعدل قد فصل أكثر إذ نص على إمكانية توقيع الحجز على الحقوق العينية العقارية مستقلة عن حق الرقبة ، كالحجز على حق الانتفاع ، في ظل القانون 19/87 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية ، كما أصبح الدائن المتحصل على أمر واحد بالحجز على العقارات والحقوق العقارية العينية من محكمة معينة توقيع حجوز على عقارات مدينه واقعة في دوائر اختصاص محاكم أخرى كما أو ستحدث الحجز التحفظي على العقارات بعد أن كان منحصرا في المنقولات ، أما بخصوص العقارات غير المشهرة فقد أصبحت في ظل هذا القانون من الأموال التي يجوز الحجز عليها ، أما عن البيوع العقارية للحقوق العقارية العينية فقد فصلت الإجراءات المتبعة فيها إذ أصبح من حق الدائن الاشتراك في المزايدة ، مع إمكانية رسو المزاد عليه بالثمن الأساسي المحدد من طرف الخبير العقاري ، هذا وتجدر الإشارة إلى أن المشرع قد وظف مصطلحات منها حائز العقار أي الشخص الذي تنتقل إليه ملكية العقار المرهون قبل حلول اجل الدين والشريك المتقاسم في العقار أي الذي له حق امتياز على حصته المفرزة في رجوعه على الشركاء وبائع العقار الذي له حق امتياز خاص على ثمن العقار أو الباقي وكذلك المبالغ المستحقة للمهندس والمقاول أو المعماري لها امتياز على البناء .

الفصل الأول:

الحجز التنفيذي على العقارات .

يقصد بالحجز وضع العقار تحت سلطة القضاء بدف منع المدين من التصرف فيه إضرارا بدائنه و الأصل أن الحجز على عقار يشمل الملكية كاملة أي الرقبة و الإنتفاع غير أن المشرع الجزائري في ظل التعديلات أجاز الحجز على حق الإستعمال أو حق السكنى أو حق الإرتفاق أو الحقوق العينية التبعية كالرهن و الإمتياز وحدها دون حق الرقبة كما أجاز الحجز على العقار بالتخصيص رغم أنه منقول لكن حجزه مع العقار المخصص لخدمته , ومن أبرز الأمثلة التي يجوز فيها للدائن الحجز على حق الانتفاع دون حق الرقبة ما نص عليه القانون 19/87 المتعلق بضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتم (المادة 08 تنص على أنه يجوز حجز حق الانتفاع كما يجوز التنازل عنه .).

لقد عزر المشرع الجزائري حق الدائن في استيفاء دينه اذ رغم ان الدائن المرتن " أي أن الدائن له عقد رهن رسمي على عقار مدينه أو رهن حيازي على عقار مدينه ....الخ "

و الذي من حقه على أساس هذا الرهن تتبع العقار المرهون في يد أي شخص ومع ذلك أجاز له توقيع حجز على عقار مدينه أي انه في وقت واحد يكون عقار المدين مرهونا لفائدة الدائن و محجوزا بموجب أمر (مضمون المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية).

يقصد بالعقارات القابلة للحجز في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تلك العقارات التي لها سندات مشهرة و العقارات التي لها سندات غير مشهرة , وذلك ما نصت عليه المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي أجازت للدائن الحجز على عقارات مدينه غير المشهرة إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني , وعليه فإن الحجز على العقارات غير المشهرة ينحصر في حالتين :

1. **العقارات التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 1961/03/01 ., هذه العقارات قد اكتسبت الشرعية بموجب المرسوم 210/80 المعدل للمرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري , وعلى ضوء ذلك أعفيت هذه العقارات من الإشهار .**
2. **العقارات التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ من 1961/03/01 إلى غاية 1971/01/01 , هذه العقود العرفية هي الأخرى إكتسب الصيغة الرسمية بموجب**

المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل و المتم للمرسوم 76 /63 هذا المرسوم مدد الفترة من 1963/03/01 إلى غاية 1971/01/01 .

3. المقرارات الإدارية : رغم أن عددا معتبرا من المقررات الإدارية غير المشهرة تعد سندات لذلك أجاز المشرع الحجز على العقارات التي تتضمنها هذه المقررات الإدارية ومن أبرز الأمثلة على ذلك :المقررات الإدارية المتضمنة التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام تنفيذا لأحكام المادة 02 من القانون 86-03 المؤرخ في 1986/02/04 " القطع الأرضية غير ثابت أصل ملكيتها أما البناية أي الجدران ثابتة ملكيتها , هذه العقارات التي بيعت يجوز الحجز عليها .

المبحـث الأول :شروط الحصول على أمر الحجز .

حتى يتحصل الدائن على أمر بوضع العقار أو الحق العقاري العيني تحت تصرف القضاء يتعين عليه :

- تقديم طلب الى رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها الإقليمـي العقـار او الحـق العقاري العيني , هذا الطلب يتضمن :

أ- اسم ولقب الدائن و موطنه .

ب - اسم ولقب المدين و موطنه .

ج- وصف العقار أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه حسبما ورد في مستخرج عقد الملكية يرفق هذا الطلب بالوثائق الأتي تحديدها :

1. نسخة من السند التنفيذي , و السندات التنفيذية في ظل القانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل ذكرت في المادة 600 .
2. محضر التبليغ الرسمي لأمر الحجز لأنه من حق المدين تسديد الدين العالق في ذمته بمجرد تبليغه حتى يتخلص من إجراء قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية لأنه بعد القيد يمنع من التصرف في العقار .
3. محضر التكليف بالوفاء : يتضمن مطالبة المدين بتسديد مبلغ الدين خلال 15 يوما .
4. محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي ذلـك أن الدائن المرتن (من له رهن على عقار المدين)يوقع الحجز على العقـار المرهـون دون اللجوء الى الحجز على منقولات المدين , لذلك فالدائن المرتن يستوجب عليه إرفاق.

طلب الحصول على امر الحجز بمستخرج من عقد الرهن او امر التخصيص على عقار او مستخرج حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية .

- **مستخرج من سند ملكية العقار .**
- **شهادة عقارية .**

يتعين توقيع الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري بموجب أمر رئيس المحكمة خلال 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب , ويجوز للدائن استصدار أمر واحد بالحجز على عدة عقارات متواجدة في دوائر اختصاص مختلفة (المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية).

ان هذه المادة قد أجازت للدائن ضرب حجز بأمر واحد على عقارات المدين المتواجدة خارج دائرة الاختصاص الإقليمي لرئيس المحكمة مصدر أمر الحجز شريطة أن يوقع رئيس المحكمة حجز على إحدى عقارات المدين المتواجدة في دائرة اختصاصه الإقليمي .

المبحث الثاني :البيانات الواجب ذكرها في أمر الحجز .

لقد رتب المشرع الجزائري في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بطلان أمر الحجز العقاري أو الحقوق العقارية العينية في حالة خلو هذا الأمر من إحدى البيانات الثلاثة الأتي ذكرها :

1) – نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز (حكم قضائي , قرار قضائي , عقد اعتراف بدين توثيقي , أمر الأداء ......الخ) هذه السندات التنفيذية ذكرت على سبيل الحصر في المادة 600 من هذا القانون بالإضافة إلى السندات التنفيذية المذكورة في قوانين خاصة .

2) – تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي و تاريخ تكليف المدين بتسديد مقدار الدين المترتب في ذمته , و الغاية من التبليغ الرسمي تنبيه المدين إلى إحتمال نزع ملكيته بعد أن وضعت هذه الملكية تحت سلطة القضاء .

3) – تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا من حيث الموقع و المساحة ورقم القطعة الأرضية , مفرزة أو مشاعة , بناية , الرقم أجزاء العقار .

المبحـث الثالث :التبليغ الرسمي لأمر الحجز .

نتناول مفهوم التبليغ الرسمي و الأشخاص المعنيين بأن يبلغوا بأمر الحجز العقاري أو الحقـوق العينية العقارية , فالتبليغ الرسمي يتم بموجب محضر يعده المحضر القضائي و يتحقـق التبليـغ الرسمي بإشارة و ذكر المحضر القضائي إلى انه سلم الوثيقة موضوع التبليغ إلى المبلغ له و يعتبر التبليغ الرسمي شخصيا في الحالات التالية :

- **إذا سلم المحضر القضائي محضر التبليغ و الوثيقة المتمثلة في نسخة أمـر الحجـز إلى الشخص المحجوز عليه المراد تبليغه في محضره ونوه عن ذلك .**
- **إذا رفض المحجوز عليه استلام محضر التبلغ الرسمي أو رفض التوقيع عليه علـى أن يدون المحضر القضائي في محضره ما يفيد رفض الإستلام و التوقيع .**
- **إذا رفض الأشخاص الدين لهم صفة تلقي التبليغ الرسمي إستلام محضر التبليغ .**

و نسخة أمر الحجز العقاري ينشر مضمون التبليغ بأمر على ذيل عريضته صادر عن رئـيس المحكمة في جريدة يومية وطنية .

- **إذا سلم المحضر القضائي محضر التبليغ و أمر الحجز لشخص المحبوس في مكان حبسه , أما في الحالات الغير مذكورة أعلاه يعد التبليغ صحيحا و ليس شخصيا و التبليغ الرسمي يجوز القيام به في الفترة الممتدة من الساعة 08 صباحا إلى غاية الثانية مسـاءا إلا في حالـة الضرورة و بناء على إذن قضائي أما الأشخاص الذين يتعين تبليغهم بأمـر الحجز العقاري و الحقوق العينية العقارية فان التبليغ يسلم إلى المدين والى الكفيل العيني هذا الأخير شخص يقدم عقاره لضمان الوفاء بدين غيره , (725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية)**

إن التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري معناه إعلان و تنبيه المدين المحجوز عليه إلى أن عقـاره أو حقه العيني العقاري تحت سلطة القضاء ولكن هذا العقار أو الحق العيني العقاري يظـل مملوكـا للمدين المحجوز عليه إذ يجوز له التصرف فيه بالبيع أو الهبة في هذه المرحلة لكن بعد تقييد هـذا الحجز بالمحافظة العقارية كما سيوضح لاحقا السيد" بلعياضي جمـال مفتش مركزي لأمـلاك الدولة . "والعبرة في نفاذ أو عدم نفاذ التصرف فيه بوقت تقييد الحجز , وعليه فإذا تم تصـرف المدين أو الحائز و شهر قبل القيد كان نافذا في حق الحاجز و العكس بالعكس .

في الواقع العملي كثيرا من المدينين يهبون عقاراتهم إلى الازواج قبل تقييد الحجز لكن هذه الهبات ترفع دعاوى لأجل عدم نفاذ هذه الهبات في حق الدائن (دعوى عدم نفاذ التصرف .) .

المبحـث الرابع : قيد الحجز وأثاره (محاضرة تلقى من طرف السيد بلعياضي جمال مفتش مركزي لأملاك الدولة)

الفصل الثاني : البيع بالمزايدة للعقارات أو الحقوق العينية العقارية .

البيع بالمزايدة يعد من بين الآثار المترتبة عن وضع العقار أو الحق العيني العقاري تحت سلطة القضاء بسبب امتناع المدين عن تسديد الدين لمدة 30 يوما رغم تبليغه رسميا بأمر الحجز .

المبحـث الأول:إعداد و تحضير العقار أو الحق العيني العقار المحجوز للبيع بالمزايدة .

قبل بيع العقار أو الحق العيني العقاري بالمزايدة العلنية سن المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل مجموعة من النصوص الإجرائية تمكن كل ذي مصلحة من تقديم ملاحظات في شان العقار أو الحق العيني العقاري المراد بيعه .

أولا : ضبط المحضر القضائي لقائمة شروط البيع .

يتولى المحضر القضائي إعداد قائمة شروط البيع هذه القائمة التي تعد ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف بالعقار تعريفا دقيقا , هذه القائمة تتضمن البيانات التالية :

1- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه و الدائنيين المقيدين و موطنهم .
2- بيان السند التنفيذي الذي تم بموجبه الحجز و مبلغ الدين .
3- أمر الحجز و تاريخ تبليغه الرسمي و قيده و تاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد .
4- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا (بناية , مفرز ,مشاع , المساحة , الحدود , الشارع , الرقم .).
5- تحديد شاغل العقار و صفته و سبب الشغل , الشغور .
6- شروط البيع و الثمن الأساسي . .
7- تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان ذلك أفضل عند البيع مع تحديد ترتيب البيع .
8- بيان المحكمة التي يتم أمامها البيع .

أما بخصوص تحديد الثمن الأساسي الواجب ذكره ضمن قائمة شروط البيع فان ذلك يتم بموجب أمر على ذيل عريضة محررة من طرف المحضر القضائي أو الدائن على أساسها يتعين

خبير عقاري لتحديد الثمن الاساسي على ان يودع تقرير الخبرة خلال 10 ايام من تاريخ تعيين الخبير العقاري وفي حالة ما إذا تعذر عليه انجاز المهمة المسندة إليه يستبدل بخبير عقاري أخر .

هذا الإجراء وضع حد للدعاوى القضائية التي كانت ترفع أمام القاضي العقاري لتحديد الثمن الأساسي للعقار المراد بيعه (المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية).

ثانيا :التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع .

يتولى رئيس المحكمة إعداد محضر إيداع قائمة شروط البيع , هذا المحضر يحدد فيه جلسة الإعتراضات على قائمة شروط البيع و تاريخ عقد جلسة البيع خلال 15 يوما من تاريخ إيداع المحضر القضائي لقائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة و يتعين على الدائن إخبار بواسطة محضر قضائي الأشخاص المعنيين بقائمة شروط البيع على أساس أن التبليغ في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل لا يكون رسميا إلا إذا بلغ من له صفة و إستلام أو إمتنع عن إستلام الوثيقة المراد تبليغها , وعليه فان الأشخاص الذين يتعين تبليغهم رسميا بقائمة شروط البيع هم :

1- المدين المحجوز عليه .
2- الكفيل العيني و حائز العقار أو الحق العيني العقاري إن وجد (ستوضح لاحقا).
3- المالك على الشياع (ستوضح لاحقا).
4- الدانيين المقيدين كل بمفرده (ستوضح لاحقا).
5- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المتقاسم أو المقايض به إن وجد .

هذا و تجدر الإشارة إلى أن محضر التبليغ الرسمي يجب أن يتضمن ما يلي :

1- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع .
2- تعيين العقارات أو الحقوق العقارية العينية المحجوزة .
3- الثمن الأساسي .
4- تاريخ و ساعة جلسة البيع بالمزاد العلني .
5- إنذار المبلغ لهم للإطلاع على قائمة شروط البيع حتى يتسنى لهم تقديم إعتراضاتم .

ثالثا :الإعتراضات على قائمة شروط البيع و دعاوى وقف البيع :

إن طلب الاعتراض على قائمة شروط البيع يقدم من طرف الشخص الذي يرى بأن شروط بيع العقار أو الحقوق العقارية العينية الواردة في القائمة من شانها إلحاق أضرار به , وعليه فان صفة المعترض تثبت للمدين المراد بيع عقاره المحجوز و الكفيل العيني باعتبار أن عقاره الضامن للدين قد يباع بالمزايدة و المالكين على الشيوع على أساس أن أنصبتهم غير مفرزة مما يجعل الجميع متضررا و الدائنيين المقيدين و بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به باعتبارهم من ذوي حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار (المواد من 999 إلى 1003 من القانون المدني .).

1) من بين الإعتراضات التي يمكن تصورها الإعتراض على الثمن الأساسي للعقار أو الحق العقاري العيني على إعتبار أن الثمن الأساسي المحدد من طرف الخبير العقاري أقل من تكلفة إنجاز هذا العقار مما قد ينجر عنه بيع العقار عن المزايدة لكن بثمن بخس .

2) الإعتراض على بيع العقار بعد تجزئته على أساس أن الشرط الوارد في القائمة الذي نص على بيعه غير مجزأ يجعل المزايدين لا يقبلون على المزايدة لضخامة العقار الذي يتطلب من الراسي عليه المزاد تسديد مبلغ مهم .

وعليه فإن الإعتراضات عبارة عن ملاحظات و نقد موجه إلى شروط البيع الهدف من هذه الإعتراضات تعديل عدد من الشروط أو إضافة شروط أخرى أو حذف بعضها .

أما بخصوص إجراءات الإعتراض فتتمثل فيما يلي :

1- قبل ثلاثة أيام من تاريخ عقد جلسة الإعتراضات المذكورة في قائمة شروط البيع يجوز لكل من المدين و الكفيل العيني و المالكين على الشياع و الدائنيين المقيدين و بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المتقاسم أو المقايض به تقديم طلب إعتراض إلى رئيس المحكمة هذا الطلب يسجل في سجل خاص بعد دفع الرسوم و تعقد الجلسة في غرفة المشورة بحضور المعترض و الحائز و المحضر القضائي ,ويصدر رئيس المحكمة أمرا في شأن هذا الإعتراض غير قابل لأي طعن , هذا الأمر يصدر خلال 08 أيام , وفي حالة ما إذا لم يقدم أي إعتراض يؤشر أمين الضبط في السجل الخاص به بعدها يشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع .

وعليه فان الإعتراض لا يتم بدعوى عادية وفقا للأوضاع المعتادة لرفع الدعوى ومن ثمة لا تحدد جلسة لنظر الإعتراض لأن هذه الجلسة سبق تحديدها عند إيداع قائمة شروط البيع و عدم تسجيل طلب الإعتراض بثلاثة أيام على الأقل سابقة على تاريخ جلسة الإعتراضات المحدد في قائمة شروط البيع يؤدي إلى سقوط الحق في الاعتراض .

دعاوى وقف البيع أو تأجيله :

لتصفية كل منازاعات التنفيذ قبل البيع نص المشرع على دعاوى موضوعها وقف إجراءات التنفيذ أو تأجيلها :

1) دعوى الاستعجال الرامية إلى إقتصار البيع على بعض العقارات المحجوزة .

يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني رفع دعوى إستعجالية من أجل جعل البيع بالمزايدة يقتصر على عقار أو حق عيني عقاري بشرط أن يثبت المدين أن قيمة هذا العقار تكفي للوفاء بحقوق الدائنين .

و يحدد في الأمر الإستعجالي العقار الذي لا يباع مؤقتا , ومع ذلك يحق للدائن بعد رسو المزايدة أن يستمر في بيع العقارات التي اؤستثنيت من البيع إذا لم يكف ثمن ما بيع للوفاء بحقه , إما إذا كان حاصل البيع كافيا للوفاء لجميع الحاجزين فإن الحجز يزول بالنسبة للعقار الموقوف بيعه (المادة 743 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية)

2) دعوى الاستعجال الرامية إلى تأجيل البيع لمدة سنة لتسديد الدين من الإيرادات السنوية للعقار إذ يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني رفع دعوى إستعجالية بهدف تأجيل بيع العقار أو الحق العيني العقاري على أن يثبت المدين أن مردود سنة واحدة يكفي للوفاء بحقوق الحاجزين , و عند إصدار الأمر بتأجيل بيع العقار أو الحق العيني العقاري يحدد رئيس المحكمة الأجل الذي تبدأ فيه إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء , هذا الأجل لا يتجاوز السنة (المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية).

دعوى الفسخ :

هذه الدعوى تقدم من ذوي المصلحة في شكل اعتراض على قائمة شروط البيع , إذا كان المدين لم يكن قد وفى بثمن العقار المباع له من طرف البائع أو لم يكن قد دفع فارق المقايضة فان هذا البائع أو المقايض من حقه رفع دعوى فسخ عقد البيع أو المقايضة لأن له إمتياز على ثمن البيع أو الفارق يرد على العقار المحجوز , ومن شأن هذه الدعوى توقيف إجراءات البيع بالمزايدة .

المبحـث الثاني :جلسة البيع بالمزاد العلني .

أولا :زمان و مكان البيع .

يحدد تاريخ عقد جلسة بيع العقار أو الحقوق العقارية العينية في محضر إيداع قائمة الشروط المعدة من طرف رئيس المحكمة قاضي البيوع العقارية إذا لم تقدم إعتراضات على القائمة فإذا قدمت إعتراضات فإن التحديد المتقدم لتاريخ إنعقاد الجلسة يسقط و يكون للدائن أو المحضر القضائي الحصول على أمر على ذيل عريضة يتضمن منطوقه تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزايدة بناء على طلب الدائن أو المحضر القضائي , عندها يتولى المحضر القضائي إخطار جميع الدائنيين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد بتاريخ و مكان جلسة البيع بالمزايدة قبل الجلسة ب 08 أيام على الأقل .

- الأصل أن يتم بيع العقار أو الحقوق العقارية العينية في المحكمة غير أنه يجوز عقد جلسة المزايدة في مكان أخر إذا إرتأى الدائن أو المدين أو الحائز أو الكفيل العيني وكل ذي مصلحة ضرورة إجراء البيع في مكان أخر (المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية) غير أن المشرع لم ينص صراحه على أن إجراء البيع في مكان أخر يتطلب استصدار إذن من رئيس المحكمة على غرار قانون المرافعات اللبناني غير أنه يستشف من خلال النصوص مختلف أن إجراء البيع في مكان أخر غير المحكمة يجب ذكره كشرط من الشروط الواجب ذكرها في قائمة شروط البيع .

ثانيا : الإعلان عن جلسة البيع .

بعد أن يبلغ ذوي الشأن بتاريخ و مكان البيع يجب أن يتم الإعلان عن البيع أمام الراغبين في الشراء لكي يقع التنافس , وقد حدد المشرع طرق و ميعاد الإعلان و كيفيته وراعى ألا تطول الفترة بين الإعلان و البيع كما راعى أن لا تقصر هذه الفترة فلا تكفي لإحاطة أكبر عدد من المزايدين بيوم ومكان البيع ويتم الإعلان عن طريق النشر في الصحف و اللصق في الأماكن المحددة قانونا ويجب أن يشتمل الإعلان عن البيع على البيانات التالية :

1- اسم الدائن و المدين و الحائز و الكفيل العيني و لقبه و مهنته و موطنه الأصلي .

2- بيان العقار كما ورد في قائمة شروط البيع .

3- الثمن الأساسي لكل عقار , فإذا كان مجزأ فيذكر الثمن الأساسي لكل جزء .

4- بيان المحكمة أو المكان الذي يحصل فيه البيع و بيان يوم المزايدة .

ويتعين أن يتم الإعلان قبل اليوم المحدد للبيع بثلاثين يوما على الأكثر ولا تقل عن عشرين يوما أما مصاريف النشر و الإعلان فيتحملها الدائن (المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية) , هذا وقع وسع المشرع من نشر الإعلان عن البيع بتعليق الإعلان بأبواب العقار المراد بيعه و بلوحة الإعلانات للمحكمة والتي يتم أمامها البيع وفي لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب و البلدية و الساحات و الأماكن العمومية .

دعوى إلغاء إجراءات النشر و التعليق .

يجوز للدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة قبل 03 أيام من تاريخ عقد جلسة البيع بالمزايدة لأجل إلغاء إجراءات النشر و التعليق لوجود عيب في النشر مثال :(الإعلان جعل العقار المراد بيعه قطعة أرضية صالحة للبناء في حين أن هذا العقار بناية) , في هذه الحالة إذا أصدر رئيس المحكمة أمرا بإلغاء و بطلان إجراءات النشر و التعليق أؤجل البيع لاحقا و تكون مصاريف إعادة الإعلان على عاتق المتسبب في ذلك وإذا صدر الأمر برفض طلب إلغاء النشر و التعليق أمر رئيس المحكمة بإجراء المزايدة على الفور , هذا و يجدر الإشارة إلى الأمر الصادر غير قابل لأي طعن (المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية).

ثالثا : طوارئ ما قبل جلسة البيع :

تجري المزايدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو قاض البيوع العقارية بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في اليوم و الساعة المحددين لذلك ويكون بحضور:

- ✓ المحضر القضائي .
- ✓ أمين الضبط .
- ✓ الدائنين المقيدين , المدين المحجوز عليه , الحائز , الكفيل العيني إن وجد أو بعد تبليغهم بالحضور بثمانية أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة .
- ✓ المزايدين الذين لا يقل عددهم عن 03 أشخاص .

تأجيل البيع :

قد تحدث ظروف يوم البيع تقتضي تأجيله على أن يتحمل مصاريف النشر و التعليق طالب التأجيل و حسبما يستشف من مختلف النصوص و المواد المتعلقة بجلسة البيع بالمزايدة فان المشرع قلص من عدد التأجيلات تفاديا للمصاريف الباهضة الذي تتطلبها إعادة النشر في الجرائد و تكاليف تنقل المزايدين من منطقة إلى أخرى و عليه جعل التأجيل لأسباب جدية كقلة المزايدين الذي قد ينجر عنه بيع العقار أو الحق العقاري العيني بثمن لا يغطى مقدار الدين أو قلة العروض كما جعل مبلغ التدرج في المزايدة بين مزايد وأخر لا يقل عن 10.000دج .

الجلسة الأولى :تؤجل بسبب عدد المزايدين الذي يقل عن 03 أو أن العرض أقل من الثمن الأساسي .

الجلسة الثانية : بغض النظر عن عدد المزايدين إذا كان العرض أقل من الثمن الأساسي وغير كاف لتغطية الدين و المصاريف يؤجل البيع مع إنقاص 10/1 الثمن الأساسي و إعادة النشر و التعليق .

الجلسة الموالية : يباع العقار أو الحق العيني العقاري ولوكان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن إستيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له .

يؤجل البيع لمدة لا تقل عن 30 يوما و لا تزيد عن 45 يوما ليفسح المال للنشر و التعليق (المادة 755 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .).

و مادام انه يجوز بواسطة أمر واحد بالحجز على عقارات المدين الواقعة في دوائر اختصاص محاكم مختلفة (المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية) فإنه يجوز بيع عقارات أو حقوق عينية عقارية واقعة في دوائر اختصاص محاكم مختلفة مع مراعاة تتابع الحجز (المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .).

إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني :

تفتتح جلسة البيع بالتأكد من حضور أطراف المزايدة إلى جانب المحضر القضائي و المزايدين وبعد الوصول إلى أعلى سعر (أو عرض) لا يزاد عليه بعد النداء عليه ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة , و يتعين على الراسي عليه المزاد أن يودع حال إنعقاد الجلسة بأمانة ضبط المحكمة 5/1 مبلغ رسو المزاد على أن يدفع الباقي في أجل ثمانية أيام .

إذا لم يودع باقي الثمن في المهلة المحددة له يعذر بالدفع خلال 05 أيام و إلا أعيدت المزايدة على ذمته .

إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي بسبب تخلف الراسي عليه المزاد عن دفع الثمن فان الراسي عليه المزاد المتخلف ملزم بدفع فارق الثمن .

رابعا: الشروط إعادة البيع بالمزايدة :

1- إذا بيع العقار أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي .

2- خلال 8 أيام التالية لرسو المزاد الأول يحق لكل شخص تقديم عريضة يلتمس من خلالها إعادة البيع بالمزايدة مع تعهده الكتابي بإيداع مقدار الثمن الراسي به المزاد يضاف إليه 6/1 هذا المقدار و مختلف المصاريف .

3- إيداع طالب إعادة المزايدة بأمانة ضبط المحكمة مقدار الثمن الراسي به المزاد و 6/1 هذا المقدار و مختلف المصاريف مقابل حصوله على وصل يثبت إيداعه لهذه المبالغ .

4- تعاد المزايدة بنفس الكيفيات المذكورة في المواد من 749 إلى 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , كما يحق للمزايد الجديد طلب إيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد إذا قام بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعه بأمانة ضبط المحكمة , هذا الطلب يبث فيه رئيس المحكمة بموجب أمر غير قابل للطعن .

خامسا :الحكم برسو المزاد و حجيته .

يعد الحكم برسو المزاد من بين السندات التنفيذية المنصوص عليها في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية والواقع أن إيقاع البيع الراسي عليه المزاد بيع عادي ينعقد تحت إشراف القضاء ، وأهم البيانات الواجب ذكرها في هذا الحكم بالإضافة إلى هوية الأطـراف السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والتبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع وتعيين العقار أو الحق العيني العقار المباع ومشتملاته وتحديد الثمن الأساسي وكذلك إجـراءات المزايدة ، والهوية الكاملة للراسي عليه المزاد وتاريخ الدفع مع ملاحظة أنه جرى العمـل في ظل القانون القديم على أن الراسي عليه المزاد يرفع دعوى إستعجالية من سـاعة إلى سـاعة لإخلاء العقار الذي بيع بالمزاد العلني على إعتبار أن الراسي عليه بالمزاد أصبح بيده سـند تنفيذي وأن إستمرار نقل العقار الذي بيع ولا زال محتكرا لفائدة الشاغل دون حق من شأنه إلحاق أضرار بهذا العقار يتعذر جبر أثارها ,غير أن القانون الجديد نص في المادة 763 على ضرورة النص في منطوق الحكم على إلزام المحجوز عليه أو الحـائز أو الكفيـل العـيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري لمن رسى عليه المزاد .

خلال فترة شهرين من تاريخ صدور الحكم بالمزاد يتعين على المحضر القضائي قيد هذا الحكم الغير قابل لأي طعن(المادة 765) بالمحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصـها العقـار ويقصد بالقيد تسجيل كل المعلومات والبيانات الواردة في الحكم في السجل المعـد لهـذا الغرض ، وبعد القيد يطهر العقار من كافة حقوق الرهن والإختصاص والامتياز الـتي قـد يكون محملا بها .

المبحث الثالث:البيوع العقارية الخاصة .

أولا: **بيع عقار المفقود وناقص الأهلية و المفلس :**

المفقود طبقا لنص المادة 109 من القانون 11/84 المتضمن قانون الأسرة هو الشخص الغائب الذي لا يعرف إن كان حيا أو ميتا ويتعين إصدار حكم بالفقدان .

- **ناقص الأهلية طبقا لنص المادة 43 من القانون المدني ذلك الشخص الذي بلغ 13 من عمره ولم يبلغ سن الرشد أو بلغ سن الرشد وكان سفيها أو ذا غفلة .**
- **المفلس طبقا لأحكام المادة 215 وما بعدها القانون التجاري هو التاجر الذي توقف عن الوفاء بديونه وصدر في شأن ذلك حكم .**
- **استنادا إلى الإذن ببيع عقارات الأشخاص المذكورين أعلاه يتولى المحضر القضائي إعداد قائمة لشروط البيع بناء على طلب الوصي أو الولي أو المقدم ، وتتضمن هذه القائمة**

1. **الإذن بالبيع.**
2. **تعيين العقار تعيينا دقيقا.**
3. **شروط البيع والثمن الأساسي.**
4. **تجزئة العقار إن اقتضت الضرورة .**
5. **بيان سندات الملكية.**

هذه القائمة ترفق بمستخرج الضريبة لتحديد إن وجدت ديون عالقة بهذا العقار.

- **مستخرج عقد الملكية.**
- **الشهادة العقارية .**

يتولى المحضر القضائي التبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية وإخطار النيابة العامة ، ولهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع عن طريق الاعتراض .

ثانيا :بيع عقار مملوك على الشياع.

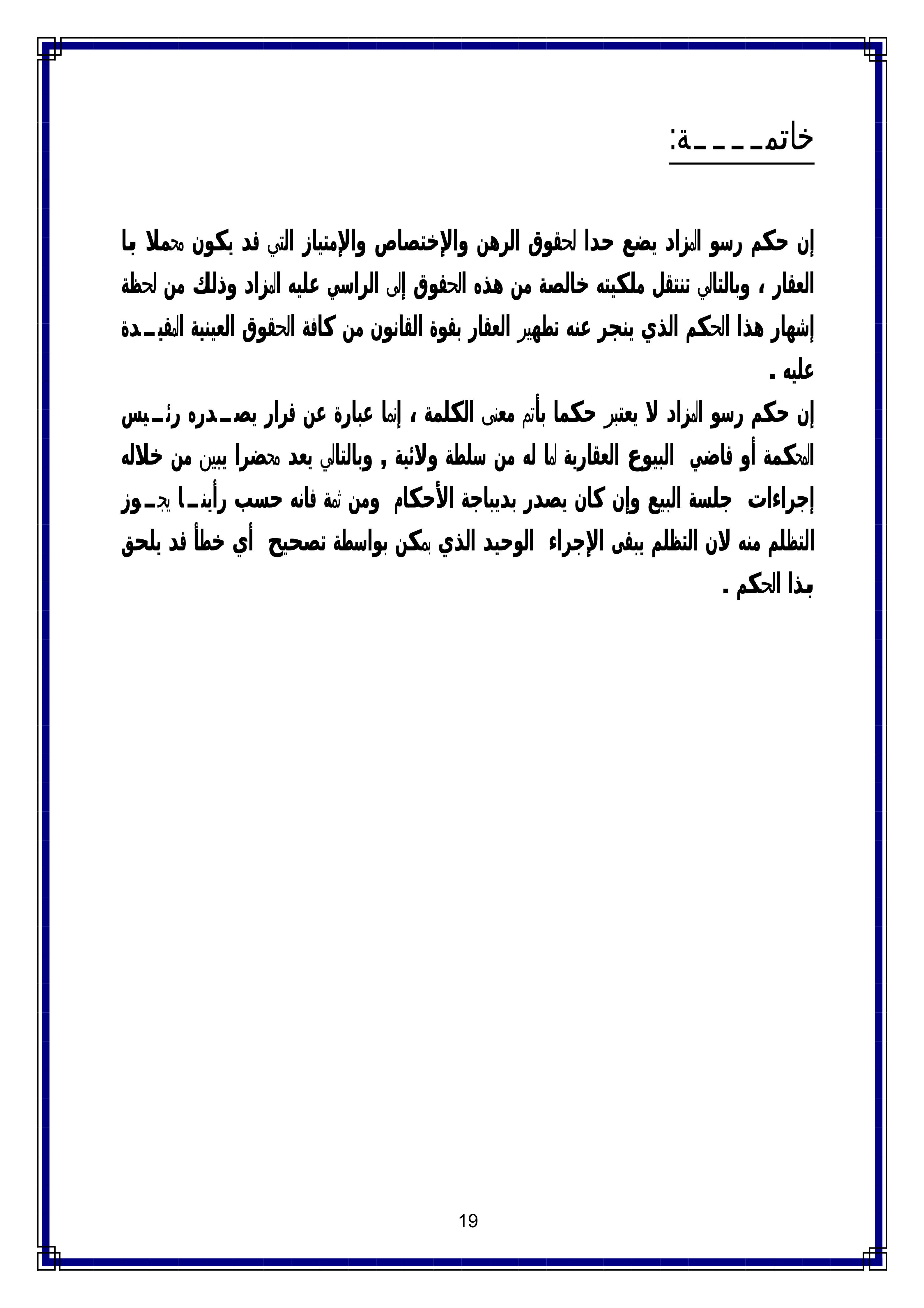
لقد نصت المادة 728 من القانون المدني على أنه إذا تعذرت القسمة عينا ، أو كان من شأنا إحداث نقص كبير في قيمة العقار المراد قسمته بيع بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية ، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع .

في هذه الحالة يعد المحضر القضائي قائمة شروط البيع بناء على طلب أحد المـالكين علـى الشياع ، هذه القائمة تودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار ويذكر فيها البيانات المذكورة أعلاه في المادة 783 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالإضافة إلى إرفاق هذه القائمة بنسخة من الحكم أو القرار المتضمن رسو المزاد ومستخرج الضريبة العقارية وعقـد الملكية والشهادة العقارية .

يتولى المحضر القضائي التبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع إلى الـدائنين أصـحاب التأمينات العينية وجميع المالكين على الشياع الذين لهم حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع عن طريق الإعتراض على القائمة .

ثالثا :بيع عقار مثقل بتأمين عيني :

من حق المدين مالك العقار أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني إذا تقاعس الـدائن في طلب ديونه ، أن يطلب من المحضر القضائي إعداد قائمة لشروط بيع هذا العقـار أو الحـق العقاري العيني بالمزايدة العلنية ، هذه القائمة تودع بأمانة ضبط المحكمة وتبلـغ رسميـا إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية الذي من حقهم تقديم اعتراضاتم حول الشروط الواردة في هذه القائمة .



خاتمـــــة:

إن حكم رسو المزاد يضع حدا لحقوق الرهن والإختصاص والإمتياز التي قد يكون محملا بها العقار ، وبالتالي تنتقل ملكيته خالصة من هذه الحقوق إلى الراسي عليه المزاد وذلك من لحظة إشهار هذا الحكم الذي ينجر عنه تطهير العقار بقوة القانون من كافة الحقوق العينية المقيـدة عليه .

إن حكم رسو المزاد لا يعتبر حكما بأتم معنى الكلمة ، إنما عبارة عن قرار يصـدره رئـيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية لما له من سلطة ولائية , وبالتالي يعد محضرا يبين من خلاله إجراءات جلسة البيع وإن كان يصدر بديباجة الأحكام ومن ثمة فانه حسب رأينـا يجـوز التظلم منه لان التظلم يبقى الإجراء الوحيد الذي يمكن بواسطة تصحيح أي خطأ قد يلحق بهذا الحكم .